

房地产周评

管好用好房屋养老金

最近在互联网上关于房屋养老金制度的讨论成为热点。一些观点认为，房屋养老金制度会让房屋持有者缴纳更多资金用于养护住房，从而增加居住成本，增加房屋持有者的经济负担。果真如此吗？

当前我国正在研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，此“三项制度”有助于构建全生命周期房屋安全管理长效机制。应该明确的是，房屋养老金制度设立的初衷是保障住房安全。我国城镇存量住房规模已超过300亿平方米，时间跨度长，房屋老化日益严重。近年来，个别自建楼房的坍塌事故，以及因房屋老化、体检缺失带来的房屋坍塌事故令人痛心、教训深刻。同时，城乡居民对住房的需求正从“有没有”转向“好不好”。而老旧小区中设施设备及管线锈蚀老化、屋面渗漏、墙体透寒等问题并不鲜见，影响居住体验。建立住房养老金制度就是要未雨绸缪，为房屋积累养老金，定期对房屋进行体检，加强修缮，预防安全事故发生，让居民住上更安全舒适的房子。

房屋养老金由个人账户和公共账户两部

分组成，个人账户就是业主缴存的住宅专项维修资金。购买商品住房时，购房者按建安安装成本的5%至8%缴纳住宅专项维修资金。个人账户资金专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。但现状是，很多小区的维修资金已经不能满足维修和品质维护的需要。特别是需要进行房屋基础及结构修缮、外墙渗水修补、外保温层更换、消防及电梯设施更新等较大规模工程时，需要高额维修费用，很多老旧小区的住宅专项维修资金正快速减少甚至枯竭。住宅专项维修资金不足，也是此次政策层面进一步推动房屋养老金制度改革的重要背景。

根据现行政策，房屋养老金公共账户不增加房屋持有者负担。我国在部分城市开展房屋养老金制度试点，房屋养老金中的个人账户就是买房时已缴纳的住宅专项维修资金，试点的重点是政府建立公共账户，公共账户按照“取之于房、用之于房”“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则建立。从试点城市看，地方政府可以通过财政补一点、土地出让金归集一些等方式筹集。目的是建立稳定

的房屋安全管理资金渠道，不需要居民额外缴费。公共账户资金主要用于房屋体检和保险等支出。房屋养老金公共账户建立的目的是增加社会福利，而不会增加个人负担。

建立房屋养老金制度还可以继续通过开阔思路来拓宽资金来源。比如，房屋维修资金增值收益的结余也可以纳入其中。还有小区中的公共空间和公共设施，如商铺、停车场、广告位、体育设施的出租和经营性收益等，都可以作为房屋养老金的来源。

放眼海外，很多国家都有类似的房屋养老金制度。韩国政府通过发行彩票、政府出售土地收益、收取的房地产税和房地产交易税的一部分等，可以归集到数量可观的住房基金，并用于突发性房屋安全管理和更新补助。美国的小区一般实行自治管理，代表全体业主的业委会向业主收取用于小区公共设施维修的维修基金，并聘请专业维修人员进行维修。日本的房产也需要缴纳房屋修缮基金，资金主要来源于业主每月缴纳的修缮金，如果修缮金不够，大楼管理组织会向银行贷款，之后再从业主缴纳的修缮金还款。

建立房屋养老金制度，是进入城市更新时期后，加强既有房屋安全管理的重要手段之一，既管基础，又管长远。除了资金来源问题，房屋养老金如何使用好，管理好，以及如何监督，都将是房屋养老金制度建设面临的问题。期待房屋养老金制度日益完善，切实保障房屋安全，让百姓居住更加放心舒适。

房屋体检、房屋保险、房屋养老金“三项制度”互为衔接补充，为的是让老百姓住上好房子。房屋体检制度为排查房屋安全隐患提供了基础保障，房屋保险制度通过市场化手段推动完善工程质量和房屋安全监管机制，房屋养老金制度为房屋体检、房屋保险提供资金保障，“三项制度”应协同推进，方能保障房屋全生命周期更安全。



本报记者 黄俊毅

鲜

在刚刚结束的第三十三届长春农博会上，200余款吉林鲜食玉米产品吸引参观者的关注。在玉米价格大幅下跌的形势下，吉林省鲜食玉米产业逆势上扬。目前，吉林全省鲜食玉米企业147家，订单(基地)面积54.7万亩，年产能24亿穗，产值超40亿元，每穗玉米平均价格相比2018年增长60%左右，农户每公顷种植效益增加3000元，已经成为助推乡村振兴的朝阳产业。

吉林省敦化市山河农业有限公司总经理丁洪告诉记者，三道河子村是当地远近闻名的养牛大村、富裕村，近年来一直在培育带动性强的产业，提高农产品附加值。2020年她回村成立公司，以鲜食玉米为抓手，发展鲜食玉米产业，玉米秸秆可以作为青贮饲料。她创建了132公顷鲜食玉米种植基地和6500平方米的鲜食玉米加工厂，构建了集鲜食玉米种植、加工、销售于一体的经营模式，打造公司自有品牌。经过几年发展，2023年营业额已突破1000万元，整体略有盈利。随着公司不断发展壮大，鲜食玉米种植不仅成为当地农民增收致富的新支点，更为乡村振兴注入了新活力。目前，公司与当地6家合作社建立利益联结机制，涵盖鲜食玉米种植以及黄牛、湖羊、蛋鸡养殖等，形成了新型的乡村产业联盟，每年能带动150名村民就业，近300亩土地收益得到大幅提高。丁洪说，未来将借助吉林省着力打造粮食品牌的大势，继续扩大鲜食玉米种植规模，在鲜食玉米深加工上做文章，推动绿色特优食品、循环农业和文旅产业同频共振。

本报记者

刘慧

产业聚焦

森林康养产业方兴未艾

暑期，正是森林康养旅游旺季。森林康养旅游不仅是一项休闲活动，也是山区、林区重要的绿色富民产业。

国家林草局有关负责人表示，发展森林康养是科学、合理利用森林资源，发挥森林生态系统多种功能，践行“绿水青山就是金山银山”理念的有效途径，是实施健康中国战略、乡村振兴战略的重要举措，对于更好满足人民美好生活需要具有重要意义。

因地制宜探索发展路径

江西省遂川县五指峰森林康养基地森林覆盖率达98%，空气中负氧离子含量高。近年来，基地在山上培植豆杉、楠木等珍贵树种，林下种植黄精、厚朴等中药材，水面打造湿地系统，每年吸引数万人次前来体验。

“森林康养旅游近年来关注度持续提升，我们面向重庆、武汉、长沙等城市开展精准营销，推出了森林酒店、森林夜游等精品项目，年接待游客已突破30万人次。”湖北文旅集团恩施坪坝营景区负责人樊涛说。

福建省三明市是全域森林康养的典型地区之一，连续4年位居“中国绿都”综合评价榜首。截至目前，该市共建成国家森林康养基地2个、省级森林康养城市5个、省级森林康养小镇18个、省级森林康养基地39个。当地森林康养基地的基础配套设施相对完善，周边毗邻森林面积较大，建有不同类型的康养步道、配套森林瑜伽、休憩凉亭等场所。

森林康养是以森林生态环境为基础，以促进大众健康为目的，利用森林生态资源、景观资源、食药资源和文化资源，并与医学、养生学有机结合，开展保健养生、康复治疗、健康养老的服务活动。

2021年，国务院办公厅出台《关于科学绿化的指导意见》，明确提出合理利用国有森林资源、草原资源及景观资源，开展生态旅游、森林康养，提高林草资源的综合效益。国家发展改革委发布《产业结构调整指导目录(2024年本)》，森林康养被列入鼓励类。

据不完全统计，截至目前，全国已建成各类型森林康养基地3000余处，累计接待游客超过4亿人次。各地将森林康养纳入当地林业产业发展规划，积极探索产业发展路径，形成了“康养+文化旅游”“康养+医疗”“康养+体育”“康养+保险”等多种产业融合模式，推出了以森林食品、森林药材、保健养生、康复治疗、健康养老、休闲游憩、健康教育、运动健身为主要内容的康养服务，延长了森林休闲旅游的产业链，促进了户外运动和相关设施建设，发挥了森林食品和中医药的优势作用。

专业化服务有待提升

作为体现森林生态和服务价值的新型业态，森林康养提供了更好更丰富的优质生态产品，对促进林业一二三产业融合发展，更好地实现生态美和百姓富有机统一具有重要推动作用。伴随产业发展，短板也日益凸显，面临专业人才短缺、专业运营机构缺乏、基础设施和用地政策保障不足等问题。

湖北省蕲春县森林覆盖率达41.3%，近年来，以蕲艾为核心的森林康养产业在当地异军突起。据蕲春县委副书记方敬介绍，2023年，蕲春县蕲艾康养产业综合产值达128亿元，增加值、税收均约占全县GDP和税收的20%，累计带动全产业链约30万人创业就业。

在蕲春县漕河镇南门畈，有一家面积达4500平方米的艾灸馆，每天来这里体验艾灸疗法、学习艾灸技艺的人络绎不绝。谈及困难，艾灸馆负责人朱珠表示，主要是招不到合适的人才，“艾灸馆创业之初，县里曾推荐了一位从深圳回来的校长。这位校长是医学硕士背景，能力很强，但只工作了1个月就走了”。

“缺基础设施，康养基地多处地处深山老林，位置偏远，生态环境最佳的大坝里分场，距县城80公里，现有公路蜿蜒崎岖，尚未开通客运班线，游客只能选择自驾游前往，体验感稍逊；缺乏专业运营团队，起步较晚，效益较低；缺资金，无法实现全域性、深层次开发。”说起当前面临的困难，江西省遂川县五指峰林区管委会党工委书记、主任李雅河连用了3个“缺”字。

三明市林业局国有林场工作站副站长朱业辉将当地森林康养产业遇到的困难概括为三个方面：一是产业发展规模偏小、带动能力不强。大多数森林康养基地存在规模小、实力



弱、辐射带动能力不强等问题，亟待引进有实力的社会资本打造龙头企业，辐射带动全域发展。二是目前森林康养产业正处在起步阶段，社会上对森林康养的认识还停留在游山、玩水、赏景阶段，对森林康养的具体内涵、养生功能等认识不够。三是专业人才队伍薄弱。发展森林康养产业，基地建设是硬件，人才队伍建设是软件，但从人员在知识结构、技能技术等方面仍有较大的局限性，经营管理技术不成熟，森林康养职业经理人、高层次管理和策划人才十分缺乏。

“森林康养产业化和市场化的关键环节亟待打通。”国家林草局林草调查规划院生态旅游规划设计处处长乔永强说。森林康养是对观光、休闲、养老产业的赋能业态，当前经营多数属于公益共享性质，除了前期的康养地产模式，自身缺乏可持续发展的盈利模式，政府和市场期望的产业化尚未形成。

森林康养专业化服务水平和服务质量有待提升。乔永强表示，多数森林康养基地只有森林康养的牌子和森林环境，没有系统专业森林康养的服务人员和体系，更谈不上差异化的森林康养特色和产品体系。

森林康养诸多瓶颈如何破解?可从推动产业融合、强化队伍建设、加大宣传推介三方面发力。”朱业辉说。比如以“全域康养”为主线，优化森林康养环境，完善森林康养步道等基础设施和基地内部服务功能，积极引进有实力的企业共同参与投资森林康养产业。再比如持续丰富森林康养业态产品，持续推动森林康养与乡村旅游、休闲农业、文创研学、职工疗休养、健康养生等有机融合，加大体验式、沉浸式康养业态开发力度，打造多品类综合森林康养模式。

此外，林草部门可邀请业界专家常态化开展业务培训，提高森林康养基地服务接待和人员岗位管理能力，探索完善森林康养人才共同培育机制。鼓励和支持各级森林康养基地引进先进管理经验，探索运用连锁经营、托管经营和职业经理人等现代经营管理模式，建设高素质康养人才队伍。市场拓展方面，可在节假日期间，组织各级森林康养基地开展促销活动，借助新媒体手段宣传推介森林康养课程产品。

乔永强建议，各地政府有关部门应支持现有森林康养研究机构和企业，开展康养效果的长周期观察与研究，为森林康养产品和服务提供技术支持，以便打通森林康养对接医疗体系的主要瓶颈。他提醒，有关部门也要调整对森林康养产业化的期待，赋能旅游、休闲等相关产业发展，保障森林康养产业行稳致远。另外，要建立适合经营模式与人才教育的培训机制，完善森林康养职业认证机制，提升森林康养服务人才就业与收益的可持续性，以森林康养服务培养森林康养受众群体，筑牢森林康养服务的产业基础。

中国农业银行佛山分行 赋能科创型企业加速发展

近年来，广东省佛山市出台促进科技创新推动高质量发展系列政策措施，科创企业得到蓬勃发展，高新技术企业总数突破1万家。中国农业银行佛山分行围绕佛山“制造强市”目标与战略性新兴产业布局，为科技创新型企业注入金融动能。截至2024年6月底，全行科创企业贷款余额较年初增加9.37亿元，增速18.2%，近3年累计放款160.19亿元。

为助力科创企业贷款政策惠及更多企业，佛山分行积极参与当地政府组织的中小企业融资扶持基金、支持企业融资专项基金等多个高新技术产业贷款扶持项目。成立工作专班，建立部门联动机制，制定科创企业贷款投放工作方案，为企业提供全链条、精准化的金融服务。

为打造特色金融服务，针对辖区乐平镇、明城镇、张槎街道工业园区科创企业集中的特点，对科创企业开辟绿色通道，实行优先受理调查、优先审查审批、优先配置信贷规模、优先办理贷款投放等方式支持企业发展。

佛山分行积极探索服务创新模式，推出佛山科创贷、数字贷、产业园区贷、供应链金融、纳税贷、结算e、工资e、数字贷等系列产品，解决企业在担保方式、融资规模、融资成本等方面的难题。积极引入政府增信担保机制，创新“政银担”“政银保”等“政银+”模式，充分发挥政府资金对金融的引导和撬动效能，有效解决专精特新企业无抵押、融资难问题。

为提升服务质效，佛山分行对科创企业实行名单制管理，给予信贷规模、资源配置等方面的差异化政策；同时采取“一站式”服务，如推广云户约、粤商通、企业掌银、一网通办等线上服务渠道，提前做好客户及产品信息录入，实现企业“少跑腿”，资金“秒到账”，提升企业的体验感。

(数据来源：中国农业银行佛山分行) ·广告

山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区 强化农业领域预算绩效管理

近年来，山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区管委会牢固树立预算绩效管理新发展理念，按照高质量发展的要求，建立健全全方位、全过程、全覆盖的预算绩效管理体系。全面深化预算绩效管理，积极推动预算绩效管理各项工作措施落到实处，预算资金配置效率、使用效益均得到很大提升。

健全绩效管理新体系。以制度体系为基础，以指标体系为标尺，以规范流程为抓手，全面推进预算绩效管理提质增效、扩维增效。包括完善制度强保障、量化指标定标尺、明晰流程促规范等措施，确保预算绩效管理有规可依、有章可循。目前，山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区管委会财政金融局已推进了预算绩效动态调整制度，着力监控预算绩效运行，持续跟踪项目的绩效目标实现程度和预算执行进度。对偏离绩效目标和预算执行进度较差的项目，及时提出整改和预算调剂意见，并将绩效监控结果应用于下年度预算安排、完善政策等方面，从而强化预算绩效管理约束，确保高质量实现绩效目标、精准执行年度预算。

加强财政重点分析。按照分类推进、突出重点的原则，在2023年度选取大豆种植补贴资金、高标准农田建设、黄河三角洲盐碱地生态循环农业产业园基础设施建设工程项目等农业领域重点项目开展重点分析，确保区级重大项目预算执行的精准化、科学化。

(数据来源：山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区管委会财政金融局) ·广告

咸宁联合水务有限公司 “扫码点单+网格”提升供水服务

为切实做好营商环境供水服务保障、服务民生发展大局，咸宁联合水务有限公司创新推出“扫码点单+供水网格”服务新模式，进一步提高供水服务的效率和质量，实现问题在网格发现、事情在网格解决，进一步优化湖北省咸宁市城区供水服务质量。

公司通过“扫码点单”新模式，建立“供水服务+网格”服务体系，精准解决用户的各项用水需求。一是依托大数据管理和智慧水务管理平台，创建“扫码点单”新模式，在用水流程中持续做“减法”；二是建立“点对点”网格服务机制，利用GIS分区实现“点对点”信息通知，在社区配备供水服务专员，一对一负责网格内的供水服务，以提升优质服务做好优化营商环境“加法”；三是运用智慧水务，加强信息化建设，实现供水服务标准化、便民化、精细化；四是针对用户需求，公司积极做好供水延伸服务，精准开展线上发票、漏点排查、水质检测等增值服务，满足用户多元化用水需求，实现网格服务民生的目标。

服务举措自2024年实施以来，收到企业用户“扫码点单”报装3户，居民用户通过“扫码点单”缴纳水费103笔，在网格中解决用户问题177项，为用户挽回异常用水损失共计30余万元，用心用情为用户用水解难题、办实事、增质效，不断增强企业和群众用水获得感和满意度。

咸宁联合水务有限公司将继续以用户需求为中心，不断探索和创新供水服务模式，当好“水助手”，持之以恒办好民生实事，助推营商环境持续优化。

(数据来源：咸宁联合水务有限公司) ·广告